



HOJA INFORMATIVA

www.boe.ca.gov/tra

AHORRO DE IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD: TRANSFERENCIAS ENTRE ABUELOS Y NIETOS

La Oficina del Defensor del Contribuyente de la Junta Estatal de Ecualización se compromete a ayudar a los contribuyentes de California a entender las leyes de los impuestos sobre la propiedad, y a estar al tanto de las exclusiones y exenciones disponibles para ellos.



Transferencias de bienes entre abuelos y nietos

¿Sabía que los abuelos pueden transferir su vivienda (o granja familiar) a sus nietos sin que el inmueble sea reevaluado a su valor de mercado y evitar así el pago de impuestos sobre la propiedad más altos?

En noviembre de 2020, los votantes de California aprobaron la [Proposición 19](#), que, entre otras cosas, establecía lo que se conoce como una "exclusión de transferencia intergeneracional" que permite que el valor sujeto a impuestos de un inmueble siga siendo el mismo para la persona que recibe el inmueble (el cesionario) que el de la persona que la transfiere (el cedente), *siempre que se cumplan ciertas condiciones*. "Valor sujeto a impuestos" significa el valor del año base de la propiedad más los ajustes por inflación, comúnmente denominado valor del año base factorizado.

Normalmente, cuando hay un cambio de titularidad, el inmueble se reevalúa al valor de mercado, lo que puede aumentar significativamente su valor de tasación y el importe de los impuestos sobre la propiedad que se deben pagar. Esta exclusión evita que la vivienda familiar (o la granja familiar) sea reevaluada y evita un posible gran aumento de los impuestos sobre la propiedad.

La [sección 63.2 del Código de Ingresos e Impuestos \(R&TC\)](#), que aplica las disposiciones de exclusión intergeneracional de la Proposición 19, permite que la vivienda familiar o la granja familiar se transfiera entre abuelos y nietos sin reevaluación, con algunas limitaciones de valor de mercado. La exclusión se aplica a las transferencias de bienes que se hayan realizado el, o después del 16 de febrero de 2021. (Para las transferencias de bienes inmuebles que ocurrieron antes del 16 de febrero de 2021, vea la Hoja Informativa de la [Publicación 800-2a, Ahorro de impuestos sobre la propiedad: Transferencias de abuelos a nietos que ocurrieron el, o antes del 15 de febrero de 2021](#)).

Nota: la Proposición 19 permite las transferencias en cualquier dirección: de abuelos a nietos o de nietos a abuelos.

La exclusión solo está disponible bajo las siguientes condiciones:

- La vivienda familiar debe haber sido la residencia principal del cedente (por ejemplo, el abuelo).
- El cesionario (por ejemplo, el nieto) debe vivir en la vivienda como residencia principal en el plazo de un año desde la transferencia y debe seguir ocupando la vivienda familiar.
- El cesionario (por ejemplo, el nieto) debe solicitar la exención sobre la residencia para propietarios de viviendas o veteranos discapacitados **en el plazo de un año desde la transferencia**. Si el inmueble fue transferido a dos o más nietos, y uno se va de la casa y otro se muda a la casa, se debe presentar una reclamación nueva en el plazo de un año a partir de la fecha en que el nieto anterior se fue de la casa.
- Una granja familiar debe estar cultivada o utilizarse para pastos o pastoreo o para producir cualquier producto agrícola (productos vegetales y animales producidos con fines comerciales); no es necesario que haya una vivienda familiar en el inmueble.

La exclusión entre abuelos y nietos está disponible en las transferencias entre abuelos y sus nietos siempre que:

- Los padres del nieto hayan fallecido antes de la transferencia, o
- El hijo de los abuelos haya fallecido y el progenitor superviviente se haya vuelto a casar antes de la fecha de la transferencia.

Nota: el nieto se define en la [sección 63.2\(e\) del R&TC](#) como un hijo del hijo del abuelo. Un hijo puede ser un hijo biológico o adoptado, un hijastro, un hijo político (por ejemplo, una nuera) o un hijo de crianza, en casos limitados.



Potencial para el ahorro de impuestos

Los impuestos sobre la propiedad se basan en el valor de tasación de su inmueble. A efectos del impuesto sobre la propiedad en California, los bienes inmuebles se reevalúan a su valor de mercado cuando se venden o transfieren. Como resultado de una venta o transferencia, el valor de tasación del inmueble a veces puede aumentar significativamente, lo que da lugar a mayores impuestos sobre la propiedad a pagar cada año.

Si el valor de mercado del inmueble en el momento de la transferencia o la venta es superior al valor del año base factorizado del inmueble, entonces recibir la exclusión de la transferencia entre abuelos y nietos supondrá un ahorro para el cesionario (por ejemplo, el nieto) porque los impuestos sobre la propiedad se basarán en el valor más bajo.

Si se concede la exclusión, el valor del año base factorizado del abuelo a partir de la fecha de la transferencia será el mismo para el nieto, *siempre que el valor de mercado actual del inmueble no supere el valor del año base factorizado más \$1 millón*. Si el valor de mercado supera este límite, la diferencia se añade al valor del año base factorizado, dando lugar a un nuevo valor sujeto a impuestos para el inmueble del cesionario.

Ejemplo 1: Los abuelos compraron una vivienda familiar en 1980, y su valor del año base factorizado en el momento de la transferencia a su nieto era de \$150,000, mientras que su valor de mercado actual era de \$650,000. Dado que el valor de mercado actual del inmueble es inferior al valor del año base factorizado *más \$1 millón* ($\$150,000 + \$1,000,000 = \$1,150,000$), el valor del año base factorizado de la vivienda familiar seguirá siendo de \$150,000 y el nieto pagará los impuestos sobre la propiedad en función de ese valor, que es \$500,000 inferior a su valor de mercado de \$650,000. Como resultado, la exclusión entre abuelos y nietos le ahorrará al nieto aproximadamente \$5,000 en impuestos sobre la propiedad al año, dada la tasa de impuesto del uno por ciento a nivel estatal.

Ejemplo 2: Los abuelos compraron una vivienda familiar en 1980, y su valor del año base factorizado en el momento de la transferencia a su nieto era de \$150,000, mientras que su valor de mercado actual era de \$1,250,000. Dado que el valor de mercado actual del inmueble es superior al valor del año base factorizado *más \$1 millón* ($\$150,000 + \$1,000,000 = \$1,150,000$), la diferencia de \$100,000 ($\$1,250,000$ del valor de mercado - $\$1,150,000$ del valor transferible permitido) se añadirá al valor

del año base factorizado de los abuelos, lo que dará lugar a un nuevo valor sujeto a impuestos de \$250,000 (\$100,000 de diferencia + \$150,000 del valor del año base factorizado). El nuevo valor sujeto a impuestos es de \$1,000,000 menos que su valor de mercado de \$1,250,000; por lo tanto, la exclusión entre abuelos y nietos le ahorrará al nieto aproximadamente \$10,000 en impuestos sobre la propiedad al año, dada la tasa de impuesto del uno por ciento a nivel estatal.

Cómo solicitar la exclusión entre abuelos y nietos

Complete el formulario [BOE-19-G](#), *Reclamación de exclusión de reevaluación por transferencia entre abuelo y nieto ocurrida el, o después del 16 de febrero de 2021*. Obtenga el formulario de reclamación en la oficina del tasador del condado donde se encuentra el inmueble. Presente el formulario completo en la misma oficina.

Cuándo presentar su reclamación

Para reunir los requisitos para la exoneración *desde la fecha de transferencia*, la reclamación debe presentarse al tasador del condado en los tres años siguientes a la fecha de transferencia, pero antes de transferir el inmueble a un tercero. Sin embargo, también se considera que una reclamación se ha presentado a tiempo si se hace dentro de los seis meses siguientes a la fecha de envío de la notificación de tasación suplementaria o de escape del tasador del condado emitida para la transferencia.

Si no presenta la reclamación a tiempo, aún puede obtener una exoneración mientras siga siendo propietario del inmueble. Sin embargo, la reducción de los impuestos sobre la propiedad sólo se aplicará para los años futuros, a partir del año en que se presente la reclamación.

Nota: Si el inmueble es una vivienda familiar, no se puede presentar un formulario de reclamación BOE-19-G antes de presentar un formulario de reclamación de exención para propietarios de viviendas o de exención para veteranos discapacitados. Recuerde que debe solicitar una de estas exenciones en el plazo de un año desde la fecha de la transferencia.





Consejos útiles

- Si el inmueble se heredó como consecuencia de un fallecimiento, la fecha de la muerte se considera la fecha de la transferencia a efectos del impuesto sobre la propiedad, no la fecha en que se distribuyó el inmueble. Tenga esto en cuenta para asegurarse de presentar el formulario de reclamación a tiempo.
- Si el inmueble del abuelo se transfiere al nieto y los padres del nieto aún viven, el inmueble se reevaluará al valor de mercado en la fecha de la transferencia.
- Si el inmueble del abuelo se transfiere al nieto y los padres del nieto han fallecido, pero el padrastro o la madrastra aún viven, el inmueble puede ser excluido.
- Si los padres de un nieto se han divorciado y el único padre vivo no es hijo de los abuelos, la transferencia del abuelo al nieto puede ser excluida.
- Existe un tope de valor (o límite) para el importe excluido, igual al valor del año base factorizado del inmueble en el momento de la transferencia más \$1 millón; el importe que supere el tope se añade al valor del año base factorizado transferido.

A partir de 2023, la asignación de \$1 millón se ajustará anualmente mediante un factor de inflación, lo que beneficiará a los contribuyentes porque un importe mayor quedará excluido de la reevaluación.

- Una vivienda familiar compuesta por varias parcelas legales puede ser elegible para una exclusión por cada parcela. La parcela legal que contiene una vivienda familiar puede reunir los requisitos para la exclusión por separado.
- La transferencia del inmueble puede producirse por compra o donación; también puede producirse a través de un fideicomiso. Por ejemplo, si los bienes de un abuelo se colocan en un fideicomiso en el que, a la muerte del abuelo, los nietos son los beneficiarios del fideicomiso, se produce una transferencia a partir de la fecha de la muerte.
- La exclusión se aplica a una vivienda familiar que continúa como vivienda familiar por un cesionario elegible o un cesionario elegible posterior. Una vez que deja de ser la vivienda familiar, por ejemplo al convertirse en un inmueble en alquiler, se elimina la exclusión. Se establece un nuevo valor a partir de la fecha de gravamen del 1 de enero siguiente a la fecha de mudanza del cesionario, basado en el valor de mercado del inmueble en la fecha en que el cesionario obtuvo el inmueble, ajustado anualmente por la inflación.

- No hay límite en el número de veces que se puede transferir una vivienda familiar o una granja familiar conforme a la exclusión entre abuelos y nietos.
- Si varios nietos heredan la vivienda familiar, solo uno de ellos tiene que vivir en ella. Si ese nieto se va de la casa y otro se muda a la casa en el plazo de un año a partir de que el nieto anterior se fue de la casa, la exclusión continuará. (Nota: el otro nieto también debe solicitar la exención para propietarios de viviendas o veteranos discapacitados).
- Si tiene 55 años o más y vende su residencia principal a su nieto, su nieto puede beneficiarse transfiriéndose su valor sujeto a impuestos conforme a la exclusión entre abuelos y nietos. Sin embargo, no puede transferir ese mismo valor sujeto a impuestos según la sección 69.6 (comúnmente conocido como transferencia del valor del año base) si adquiere una propiedad de reemplazo.
- Si el valor de mercado del inmueble transferido es inferior a su valor del año base factorizado en el momento de la transferencia, entonces reclamar la exclusión no sería beneficioso.
- La exclusión entre abuelos y nietos se aplica a las transferencias de bienes inmuebles entre abuelos y nietos; no se aplica a las transferencias de entidades legales. Por ejemplo, si su abuela es propietaria de la empresa ABC que posee un edificio de oficinas y le transfiere a usted, su nieto, todas sus participaciones, la transferencia no podrá calificar para la exclusión de la reevaluación.

Dónde encontrar información adicional

Visite el sitio web de la Junta Estatal de Ecuilización (BOE) en www.boe.ca.gov para obtener información sobre el impuesto sobre la propiedad. Para obtener información completa sobre la Proposición 19, visite www.boe.ca.gov/prop19/. Consulte las [cartas para los tasadores \(LTA\) 2022/012](#), *la implementación de la Proposición 19 Exclusión de Transferencia Intergeneracional*, y la [Regla del Impuesto sobre la Propiedad 462.520](#), *Exclusión del Cambio de Titularidad - Transferencias Intergeneracionales*.

Visite el sitio web del tasador del condado donde se encuentra el inmueble. El sitio web de la BOE tiene información de contacto para cada tasador del condado en California, disponible en www.boe.ca.gov/proptaxes/countycontacts.htm.

